

Simulation Super Jeanbrun

Cumul du logement locatif intermédiaire et du statut du bailleur privé sur un trois-pièces neuf de 62 m² en zone B1. Chiffrage arrêté au 18 août 2026, hypothèses intégralement explicitées.

20 000 € Gain immédiat de TVA à l'acquisition	6 160 € Amortissement annuel déductible	29 005 € Économie d'impôt cumulée sur 9 ans	57 555 € Avantage fiscal total sur 9 ans
---	---	---	--

1. Les trois leviers du montage

Le Super Jeanbrun n'est pas un dispositif légal. C'est la superposition de deux régimes sur un meme logement : le logement locatif intermédiaire, qui agit à l'acquisition et sur la taxe foncière, et le statut du bailleur privé institue par l'article 47 de la loi de finances pour 2026, qui agit sur l'imposition des loyers. Chacun garde ses conditions, à respecter simultanément.

Levier	Régime	Effet	Durée
TVA réduite à 10 %	LLI	Prix d'acquisition ramené de 240 000 € à 220 000 €	Immédiat
Taxe foncière neutralisée	LLI	Exonération ou créance équivalente, soit 950 € par an dans cette simulation	20 ans
Amortissement du bien	Jeanbrun	Déduction de 6 160 € par an des revenus fonciers	9 ans d'engagement

Le point que la plupart des articles omettent

Le statut du bailleur privé est réservé aux personnes physiques et aux sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés. L'avantage de taxe foncière du LLI, lui, prend la forme d'une créance d'impôt sur les sociétés lorsque la structure y est assujettie. Le cumul suppose donc une **SCI à l'impôt sur le revenu**, et la forme exacte que prend l'avantage de taxe foncière dans cette configuration doit être validée avec le promoteur, le notaire et un conseil fiscal avant signature. Les décrets d'application ne sont pas tous publiés à la date de ce document.

2. Hypothèses retenues

Poste	Valeur	Poste	Valeur
Prix hors taxes	200 000 €	Apport	25 500 €
Prix marché libre, TVA 20 %	240 000 €	Montant emprunte	200 000 €
Prix LLI, TVA 10 %	220 000 €	Taux et durée	3,30 % sur 25 ans
Frais d'acquisition, 2,5 %	5 500 €	Mensualité hors assurance	980 €
Cout total de l'opération	225 500 €	Surface	62 m ²
Quote-part terrain, forfait	20 %	Loyer retenu	620 €/mois
Base amortissable, 80 %	176 000 €	Charges de copropriété	480 €/an
Taux d'amortissement	3,5 % par an	Assurance propriétaire	130 €/an
Amortissement annuel	6 160 €	Gestion locative, 6 %	446 €/an

Le plafond annuel de l'amortissement est de 8 000 € en location intermédiaire. Avec une base de 80 % du prix et un taux de 3,5 %, il n'est atteint qu'à partir d'environ 285 714 € de prix d'acquisition : il ne mord donc pas sur cette opération. Les plafonds passent à 10 000 € en location sociale, taux 4,5 %, et 12 000 € en très social, taux 5,5 %.

3. Le mécanisme fiscal, année par année

Le tableau ci-dessous retient un investisseur disposant déjà de 12 000 € de revenus fonciers nets imposables et dont la tranche marginale d'imposition est de 41 %. L'amortissement et les intérêts d'emprunt viennent s'imputer sur cette base existante, ce qui produit une économie immédiate d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, soit 58,2 % du montant absorbé.

Année	Loyers	Intérêts	Amortissement	Résultat foncier	Économie d'impôt	Flux de trésorerie
1	7 440 €	-6 521 €	-6 160 €	-6 297 €	3 665 €	-1 711 €
2	7 440 €	-6 346 €	-6 160 €	-6 122 €	3 563 €	-1 813 €
3	7 440 €	-6 164 €	-6 160 €	-5 940 €	3 457 €	-1 919 €
4	7 440 €	-5 977 €	-6 160 €	-5 753 €	3 348 €	-2 028 €
5	7 440 €	-5 783 €	-6 160 €	-5 559 €	3 235 €	-2 141 €
6	7 440 €	-5 583 €	-6 160 €	-5 359 €	3 119 €	-2 257 €
7	7 440 €	-5 376 €	-6 160 €	-5 152 €	2 998 €	-2 378 €
8	7 440 €	-5 162 €	-6 160 €	-4 938 €	2 874 €	-2 502 €
9	7 440 €	-4 941 €	-6 160 €	-4 717 €	2 745 €	-2 631 €
Total	66 960 €	-51 853 €	-55 440 €	-49 837 €	29 005 €	-19 379 €

Résultat foncier = loyers moins charges déductibles (1 056 €) moins intérêts d'emprunt moins amortissement. Flux de trésorerie = loyers moins charges réelles moins annuité de crédit plus économie d'impôt, hors taxe foncière puisqu'elle est neutralisée par le LLI. Intérêts calculés sur un prêt amortissable à annuités constantes.

Avertissement décisif : d'ou vient le déficit

En année 1, le résultat foncier hors intérêts d'emprunt ressort a **+224 €**. Le déficit de 6 298 € provient donc **intégralement des intérêts d'emprunt**. Or la fraction d'un déficit foncier issue des intérêts n'est pas imputable sur le revenu global : elle ne s'impute que sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Un investisseur qui n'a aucun autre revenu foncier ne réalise donc **aucune économie d'impôt immédiate**, contrairement a ce que suggèrent la plupart des simulations commerciales. Ce point doit être validé avec un conseil fiscal.

4. Deux profils, deux résultats opposés

Critère	Profil A : aucun autre revenu foncier	Profil B : 12 000 € de revenus fonciers, TMI 41 %
Déficit foncier annuel	environ 6 300 €	environ 6 300 €
Imputable sur le revenu global	Non, déficit issu des intérêts	Sans objet, imputé sur les revenus fonciers
Économie d'impôt en année 1	0 €	3 665 €
Économie d'impôt sur 9 ans	0 €, report sur 10 ans	29 005 €
Effort d'épargne moyen	environ 420 € par mois	environ 179 € par mois
Intérêt du montage	Patrimonial et différé	Fiscal et immédiat

L'effort d'épargne du profil A est calculé sans économie d'impôt, l'amortissement étant alors stocké en report déficitaire imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes. Si l'investisseur acquiert un second bien locatif nu dans cet intervalle, ce report devient utilisable.

5. Synthèse de l'avantage fiscal sur 9 ans

Composante	Régime d'origine	Montant sur 9 ans	Montant sur 20 ans
Gain de TVA à l'acquisition	LLI	20 000 €	20 000 €
Taxe foncière neutralisée	LLI	8 550 €	19 000 €
Économie d'impôt, profil B	Jeanbrun	29 005 €	engagement limité à 9 ans
Total, profil B		57 555 €	non extrapolable
Total, profil A		28 550 €	39 000 €

À cela s'ajoute le capital amorti par les loyers : 53 978 € sur 9 ans, pour un capital restant du de 146 022 €. L'amortissement Jeanbrun se poursuit au-delà de l'engagement de 9 ans dans la limite de 80 % du prix, soit 176 000 € au total dans cette simulation, mais l'engagement locatif et l'avantage fiscal doivent alors être réappréciés.

6. Les conditions à respecter simultanément

Condition	Exigée par	Contenu
Structure d'acquisition	LLI et Jeanbrun	Personne morale non soumise à l'IS, en pratique une SCI à l'impôt sur le revenu
Nature du logement	Jeanbrun	Bâtiment d'habitation collectif, neuf ou VEFA. Maisons individuelles exclues
Zonage	LLI	Zone A bis, A ou B1. Le statut du bailleur privé, lui, n'impose aucun zonage
Type de location	Jeanbrun	Location nue, à usage de résidence principale du locataire
Durée d'engagement	LLI et Jeanbrun	9 ans au titre du Jeanbrun, 15 ans au minimum au titre du LLI
Plafonds de loyer et de ressources	LLI et Jeanbrun	Secteur intermédiaire, à vérifier contre l'arrêté applicable à la mise en location
Date d'acquisition	Jeanbrun	Acte authentique entre le 21 février 2026 et le 31 décembre 2028
Démarche et détention	Jeanbrun	Demande expresse, le dispositif n'est pas automatique. Acquisitions en démembrement exclues

Les trois risques à chiffrer avant de signer

- 1. Revente anticipée.** Une sortie du LLI avant le terme entraîne le remboursement du complément de TVA, soit 10 % du prix hors taxes, et la perte de l'avantage de taxe foncière pour l'avenir. Sur cette operation, cela représente 20 000 €.
- 2. Sortie du dispositif Jeanbrun.** Le non-respect de l'engagement de location de 9 ans entraîne la reprise des amortissements déduits.
- 3. Plus-value de revente.** Le traitement des amortissements Jeanbrun lors du calcul de la plus-value doit être vérifié avant tout engagement : c'est le poste qui a modifié l'équilibre économique de la location meublée en 2025.

Sources et avertissements

Sources. Article 47 de la loi de finances pour 2026, modifiant l'article 31, I, 1°, i) et j) du code général des impôts. Régime du logement locatif intermédiaire, ouvert aux personnes morales depuis la loi de finances pour 2024. Taux d'amortissement du secteur intermédiaire dans le neuf de 3,5 % par an, plafond annuel de 8 000 €, base de 80 % du prix net de frais. Taux de crédit de 3,30 % : taux moyen de juillet 2026 relevé par l'Observatoire Credit Logement CSA.

Avvertissements. Simulation pédagogique construite sur les hypothèses de la section 2. Ni offre, ni projection de rendement, ni conseil en investissement, juridique ou fiscal. Les taux, plafonds et calendriers cités sont ceux publiés au 18 août 2026 et peuvent être modifiés par une loi de finances ultérieure ou précisées par décret. Le cumul du LLI et du statut du bailleur privé n'est pas un dispositif légal unifié : sa faisabilité doit être validée au cas par cas avec un notaire et un conseil fiscal avant signature. Tout investissement immobilier comporte un risque de perte en capital, d'illiquidité et de vacance locative.

Simulation réalisée par Gaultier Garde, directeur de la publication, Investissement Locatif Avis , investissement-locatif-avis.fr